




**Secretaría  
General del  
Concejo**

**OBSERVACIONES RECOGIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE  
ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN  
ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS DE  
SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

1. En el artículo 2, se sugiere hacer referencia en forma explícita al artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
2. En el artículo 3, existe un error de transcripción, pues se dice "los inmuebles no edificados", cuando debería ser "los inmuebles edificados".
3. En artículo 5, referente al procedimiento, se sugiere que se cambie la redacción por la siguiente: "El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Agencia Metropolitana de Control, después de realizada la inspección, notificará al titular del bien inmueble, disponiéndole la construcción inmediata del cerramiento del solar no edificado y otorgándole un plazo de 90 días a partir de la entrega de la notificación".
4. En el último inciso del mismo artículo 5, luego de la palabra "5%" se sugiere cambiar el término "costo de la obra", por "valor de la obra".

 Abril 2011.  
JLA



Secretaría  
General del  
Concejo

Informe N° IC-O-2011-162

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
APROBADO	14.04.2011	F
NEGADO		F
OBSERVACIONES: 14.04.2011: Aprobado con observaciones. F		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

En sesión ordinaria realizada el 11 de abril de 2011, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, conoció el proyecto de Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de la Construcción de Cerramientos de Solares Urbanos No Edificados existentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 11 de abril de 2011, con fundamento en el artículo 57 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de la Construcción

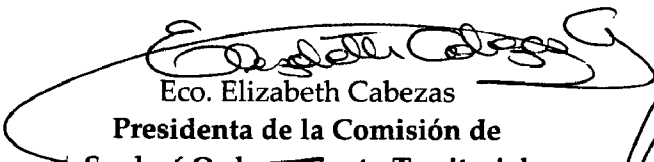


**Secretaría  
General del  
Concejo**

de Cerramientos de Solares Urbanos No Edificados existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, cuyo texto se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Eco. Elizabeth Cabezas  
**Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**

  
Dr. Fabricio Villamar  
**Concejal Metropolitano**

  
Sr. Marco Ponce  
**Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Diego X. Almeida C.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

### CONSIDERANDO

- Que,** de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes:
- “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
  - i) Impleme, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...*
  - o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;*
- Que,** el artículo 397 “Principio de Tipicidad” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que *“constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley y en la normativa del gobierno autónomo descentralizado respectivo...”*.
- Que,** el artículo 507 del del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que se establece un recargo anual del dos por mil a los inmuebles no edificados;
- Que,** el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *“Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales”*.
- Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,
- Que,** es necesario los cerramientos de los solares no edificados en cumplimiento de la seguridad de las personas;

Rf.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTES} EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**TÍTULO...**

**DE LA CONSTRUCCIÓN EN INMUBELES NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo... (1).- **Objeto.**- El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de construcción de inmuebles no edificados en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (2).- **Inmuebles no edificados en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.**-

1. Los inmuebles no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, estarán sujetos a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sección segunda.

Artículo... (3).- **Multas.**- Lo inmuebles no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, que no se hayan construido según lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sección segunda, serán sujetos de multa de forma inmediata posterior a su notificación.

21

**TÍTULO...**  
**DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS  
NO EDIFICADOS EXISTENTE EN EL DISTRITO METROPOLITANO  
DE QUITO**

Artículo... (4).- **Objeto.**- El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de construcción de cerramientos de solares urbanos no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (5).- **Procedimiento.**- el procedimiento se establece de acuerdo a lo siguiente:

Notificación.- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Agencia Metropolitana de Control, después de realizada la inspección, otorgará la notificación de construcción inmediata del cerramiento del solar no edificado, que tendrá un plazo de noventa días.

Verificación de cumplimiento.- Cumplidos los 90 días plazo de la notificación, se verificará el cumplimiento de la construcción del cerramiento del solar no edificado.

En caso de no haber cumplido con la construcción del cerramiento del solar no edificado, la Agencia Metropolitana de Control a través de sus inspectores emitirá la orden de construcción del cerramiento del solar no edificado para ser construido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obra Pública EPMMOP de manera inmediata.

Los costos de la construcción del cerramiento del solar no edificado se cobrará vía impuesto predial con un recargo adicional del 5% del costo de la obra por no haber cumplido con la disposición.

**Disposición final**

PRIMERA.- Encárguese a la Agencia Metropolitana de Control del cumplimiento de la presente Ordenanza

SEGUNDA.- Encárguese a la EPMMOP de la ejecución de las obras de la presente Ordenanza en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control.

TERCERA.- Encárguese a la Dirección Metropolitana Financiera emitir el procedimiento para el cumplimiento de cobro de la presente ordenanza en cumplimiento con la Agencia Metropolitana de Control y la EPMMOP.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a  
(fecha)

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los (fecha).....

**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....**

**EJECÚTESE**  
**Dr. Augusto Barrera Guarderas**

**ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**



## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PARA LA ORDENANZA DE CERRAMIENTO DE SOLARES NO EDIFICADOS**

1.- Retraso en el Desarrollo de los Barrios en las obras de infraestructura ya que los dueños de estos lotes o terrenos los dejan abandonado, y los demás moradores se vean limitados a ser beneficiarios por las obras del Municipio.

2.- El descuido en estas tierras, la crecida de pasto, y el descuido de ciertos moradores que hacen de estos lotes se conviertan en botadero de basura, lo que acompañado de lluvias, son las causa principales para el aparecimiento de plagas causante de infecciones y malestares para la salud.

3.- Estos sirven también de guarida para los delincuentes.

4- El abandono de estos predios también son causa de que hayan Traficantes de Tierras pues muchas de estas propiedades son de migrantes que dejan hipotecado o dejan a terceras personas que se aprovechan para estafar a la gente humilde.

5.- Esto también provoca asentamientos ilegales y construcciones precarias sin considerar normas técnicas ni de seguridad, que a futuro pueden verse afectadas por deslizamientos u otros desastres naturales.

Consecuentemente con el Art. 507 del COOTAD que señala el impuesto a los inmuebles no edificados y en concordancia con el Art 57 literal a) del mismo cuerpo legal, el Consejo Metropolitano de Quito expida la ordenanza de cerramiento de solares no edificados.





Secretaría  
General del  
Concejo

Informe N° IC-O-2011-247

COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
PRIMER DEBATE		
SEGUNDO DEBATE	23.06.2011	
OBSERVACIONES: 23.06.2011: Aprobado en segundo debate con observaciones F		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

- 1.1. El Concejo Metropolitano de Quito, en sesión pública ordinaria de 14 de abril de 2011, conoció y aprobó en primer debate el proyecto de Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de la Construcción de Cerramientos de Solares Urbanos No Edificados existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, sobre la cual se formularon varias observaciones por parte de los Concejales del Distrito Metropolitano de Quito.
- 1.2. La Procuraduría Metropolitana, mediante oficio No. 238 de 6 de mayo de 2011, remitió su informe legal, adjuntando el proyecto de Ordenanza con observaciones.
- 1.3. En sesión ordinaria realizada el 9 de mayo de 2011, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial analizó el proyecto de Ordenanza remitido por la Procuraduría Metropolitana, sobre el cual se analizaron además las observaciones formuladas por los Concejales del Distrito Metropolitano de Quito en primer debate.

*gde*



**Secretaría  
General del  
Concejo**

**2.- INFORME LEGAL:**

Mediante oficio No. 238 de 6 de mayo de 2011, el Dr. Pablo Sarzosa Játiva, Subprocurador Metropolitano, emite el informe legal respectivo, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

*"(...) En referencia al oficio SG 1735, Procuraduría Metropolitana emite informe favorable sobre el contenido del texto adjunto, con las siguientes observaciones:*

- 1. Por un tema de sistematización, el articulado del proyecto debería insertarse, actualmente, luego del artículo 88 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, (Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de octubre de 2008), modificando el último párrafo de la precitada disposición.*
- 2. En el proyecto atinente a las reformas a las Ordenanzas Nos. 3746, 031 y 255, y de la Resolución Administrativa A 0086 de 15 de octubre de 2008, que debería codificar y sistematizar las disposiciones de dichos cuerpos normativos en un único Libro de Suelo, quedaría integrada la norma sobre la cual se informa más adecuadamente.*
- 3. Las reglas Técnicas de la edificación de cerramientos debería ser elaborada y aprobada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, órgano rector en la materia.*
- 4. La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión incorporadas en el proyecto, son de competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (...)"*

**3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 20 de junio de 2011, con fundamento en el artículo 57 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en segundo debate el proyecto de Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de la Construcción de Cerramientos de Solares Urbanos No Edificados existentes en el Distrito

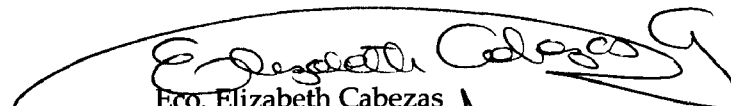


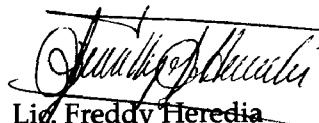
**Secretaría  
General del  
Concejo**

Metropolitano de Quito, modificatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 255 y 3746, cuyo texto se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,

  
Eco. Elizabeth Cabezas  
Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial

  
Lic. Freddy Heredia  
Concejal Metropolitano

  
Lic. Eddy Sanchez  
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Diego X. Almeida C.

## ORDENANZA MUNICIPAL No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-247, de 20 de junio de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales tendrán: "1. *Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón*
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras, las siguientes: "a) *Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;...i) Implementar, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres*";
- Que,** el artículo 507 del del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que se establece un recargo anual del dos por mil a los inmuebles no edificados;

## ORDENANZA MUNICIPAL No.

- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el Registro Oficial No. 83 (Suplemento) del 24 de Octubre del 2008, contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el Registro Oficial No. 413 del 28 de agosto del 2008, regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *"Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales"*; y,
- Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

EXPIDE:

**LA ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS Nos. 255, PUBLICADA EN EL R.O. No. 413 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2008; y, 3746, PUBLICADA EN EL R.O. 83 DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2008**

**Artículo 1.-** Elimínese el último párrafo del artículo 88 de la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el Registro Oficial No. 83 (Suplemento) del 24 de Octubre del

## ORDENANZA MUNICIPAL No.

2008, que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.-** Agréguese luego del artículo 52 del Capítulo III del Título I del Libro Segundo del Código Municipal del Distrito Metropolitano de Quito, sustituido por la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el Registro Oficial No. 413 del 28 de agosto del 2008, que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, los siguientes artículos innumerados:

**Artículo....- Cubiertas, cerramientos y voladizos.-** Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo...- Obligación de los titulares de solares no edificados.-**

1. Los titulares de solares no edificados en suelo urbano, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y las especificaciones técnicas previstas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

2. En el evento de que en el ejercicio de las potestades de control, el órgano competente de la Agencia Metropolitana de Control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 120 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.

3. En el caso de que el administrado no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la construcción del cerramiento frontal lo realizará el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la empresa pública metropolitana competente y por cualquier modalidad de gestión, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a aquellos.

## ORDENANZA MUNICIPAL No.

4. De conformidad con el artículo 582 y en concordancia con el artículo 378 del COOTAD, el costo por la construcción del cerramiento frontal realizado por la empresa pública metropolitana competente deberá ser cobrado en el ejercicio inmediato posterior a la ejecución de la obra, en su totalidad a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras con recargo del 20% más los intereses correspondientes, En casos debidamente justificados será cobrado de acuerdo al numeral 7 de esta Ordenanza.

5. En el caso de que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito realice directamente la construcción del cerramiento frontal, el costo total de la obra será calculado sobre la base de los costos directos e indirectos en que se hubieren incurrido y que serán determinados por la empresa pública metropolitana competente ejecutora de la misma.

6. Para efectos de notificación a los titulares de los solares no edificados y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "Solar no edificado sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificárseles, en forma colectiva, por la prensa.

7. Notificados los administrados con su obligación de cerrar sus solares no edificados, a través de la construcción de cerramientos, de conformidad con lo previsto en los numerales 1 y 2 anteriores, podrán suscribir con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, dentro del plazo otorgado, Convenio de Facilidades de Pago de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano, a fin de evitar el recargo de que trata el numeral 4 de este artículo.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** Encárguese a la Secretaría de Coordinación Territorial que en el plazo de treinta días calendario a partir de la sanción de esta Ordenanza, elabore los planes de intervención para cada Administración Zonal del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en la materia de esta Ordenanza.

**ORDENANZA MUNICIPAL No.**

**Segunda.-** Encárguese a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, conjuntamente con la Agencia Metropolitana de Control y la empresa pública metropolitana competente, para que en el plazo de treinta días calendario, a partir de la sanción de esta Ordenanza, elabore los flujos de procedimientos para una adecuada implementación de esta Ordenanza.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de XXXX.

Sr. Jorge Albán  
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXXX y XX de XXXXXX de XXXX.- Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**





**ORDENANZA MUNICIPAL No.**

**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**SEGUNDO DEBATE**





Peru de Poite 1f

**Procuraduría  
Metropolitana**

Quito, 6 de mayo de 2011

Oficio No. 0000238

2011-793

Abogada  
Patricia Andrade  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO**  
En su despacho

Ref.: Oficio No. SG 1735 de 20 de abril de 2011

De mi consideración:

En referencia al Oficio SG 1735, Procuraduría Metropolitana emite informe favorable sobre el contenido del texto adjunto, con las siguientes observaciones:

1. Por un tema de sistematización, el articulado del proyecto debería insertarse, actualmente, luego del artículo 88 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, (Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008), modificando el último párrafo de la precitada disposición.
2. En el proyecto atinente a las reformas a las Ordenanzas Nos. 3746, 031 y 255, y de la Resolución Administrativa A 0086 de 15 de octubre de 2008, que debería codificar y sistematizar las disposiciones de dichos cuerpos normativos en un único Libro del Suelo, quedaría integrada la norma sobre la cual se informa más adecuadamente.
3. Las Reglas Técnicas de la edificación de cerramientos debería ser elaborada y aprobada por la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, órgano rector en la materia.
4. La oportunidad, mérito y conveniencia de las decisiones políticas y de gestión incorporadas en el proyecto, son de competencia del gobierno y administración del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito


Atentamente,

  
**Pablo Sarzosa Játiva**  
**SUBPROCURADOR METROPOLITANO**

**CONCEJO  
METROPOLITANO  
SECRETARÍA GENERAL  
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS**

FECHA:.....  
HORA:.....  
NOMBRE:.....

- 9 MAY 2011



## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

### CONSIDERANDO

- Que**, el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales tendrán: *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;
- Que**, la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes: *“a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;...i) Implementar, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”*;
- Que**, el artículo 507 del del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que se establece un recargo anual del dos por mil a los inmuebles no edificados;
- Que**, la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008, contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que**, la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que**, el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al

Concejo Metropolitano: “Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales”;

**Que**, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a) y 87, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito.

**EXPIDE:**

Título listo  
aquí.

**ORDENANZA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, MODIFICATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS NO. 255 PUBLICADA EN EL R.O. NO. 413 DEL 28 DE AGOSTO DEL 2008, REGULA LA ORDENACIÓN, OCUPACIÓN, HABILITACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y CONTROL DEL USO DEL SUELO, EDIFICACIONES, SUBSUELO Y EL ESPACIO AÉREO URBANO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO y NO. 3746 PUBLICADA EN EL R.O. EDICIÓN ESPECIAL DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2008, CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.-** Elimínese el último párrafo del artículo 88 de la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008, contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.-** Agréguese luego del artículo ~~88~~<sup>52</sup> de la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008, regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito, los siguientes artículos innumerados:

Artículo....- **Cubiertas, cerramientos y voladizos.**- Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo...- **Obligación de los titulares de solares no edificados.**-

1. Los titulares de solares no edificados, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y las especificaciones técnicas previstas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

2. En el evento de que en el ejercicio de las potestades de control, el órgano competente de la Agencia Metropolitana de Control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 90 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.

3. En el caso de que el administrado no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la construcción del cerramiento la realizará el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la empresa pública metropolitana competente, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a aquella.

4. De conformidad con el artículo 582 y en concordancia con el artículo 378 del mismo cuerpo legal, el costo por la construcción del cerramiento realizado por la empresa pública metropolitana competente deberá ser cobrado, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras con el recargo del 20% más intereses.

5. Para efectos de notificación a los titulares de los solares no edificados y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "Solar no edificado sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificárseles, en forma colectiva, por la prensa.

*de entender de los costos de  
retribución de mejoras por  
los  
voladizos*

## DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

*la d. d. con la*

## ORDENANZA MUNICIPAL No.

### EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Visto el Informe No. IC-O-2011-209, de 9 de mayo de 2011, expedido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial; y,

#### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 264, en concordancia con el 266, de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales tendrán: *"1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";*
- Que,** la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que,** la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008, contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes: *"a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;...i) Implementar, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres";*

## ORDENANZA MUNICIPAL No.

**Que,** el artículo 507 del del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que se establece un recargo anual del dos por mil a los inmuebles no edificados;

**Que,** La Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. No. 413 de 28 de agosto de 2008, regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso de suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;

**Que,** el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *"Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales"*;

**Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los artículos 57 literal a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica del Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito.

**EXPIDE:**

**LA MUNICIPAL QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO  
DE LA CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS DE SOLARES  
URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTES  
EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, MODIFICATORIA  
DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS NO. 255 PUBLICADA EN  
EL R.O. NO. 413 DE 28 DE AGOSTO DE 2008, QUE REGULA LA  
ORDENACIÓN, OCUPACIÓN, HABILITACIÓN, TRANSFORMACIÓN  
Y CONTROL DEL USO DE SUELO, EDIFICACIONES, SUBSUELO Y  
EL ESPACIO AÉREO URBANO DEL DISTRITO METROPOLITANO**

**ORDENANZA MUNICIPAL No.**

**DE QUITO, Y NO. 3746 PUBLICADA EN EL R.O. EDICIÓN ESPECIAL DEL 24 DE OCTUBRE DEL 2008, QUE CONTIENE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**Artículo 1.-** Elimínese el último párrafo del artículo 88 de la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008, contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo 2.-** Agréguese luego del artículo 88 de la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008, contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito, los siguientes artículos innumerados:

Artículo....- **Cubiertas, cerramientos y voladizos.-** Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... .- **Obligación de los titulares de solares no edificados.-**

1. Los titulares de ~~solares no edificados~~, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y las especificaciones técnicas previstas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito.

2. En el evento de que en el ejercicio de las potestades de control, el órgano competente de la Agencia Metropolitana de Control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 90 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.



## ORDENANZA MUNICIPAL No.

3. En el caso de que el administrado no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la construcción del cerramiento la realizará el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, a través de la empresa pública metropolitana competente, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a aquella.

4. De conformidad con el artículo 582 y en concordancia con el artículo 378 del mismo cuerpo legal, el costo por la construcción del cerramiento realizado por la empresa pública metropolitana competente deberá ser cobrado, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras con el recargo del 20% más intereses.

5. Para efectos de notificación a los titulares de los solares no edificados y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "Solar no edificado sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificarseles, en forma colectiva, por la prensa.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción.

Dada, en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el XX de XXXX de XXXX.

Sr. Jorge Albán  
PRIMER VICEPRESIDENTE DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Abg. Patricia Andrade Baroja  
SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE  
QUITO

**ORDENANZA MUNICIPAL No.**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de XX de XXXX y XX de XXXXX de XXXX.- Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

**ALCALDÍA DEL DISTRITO METROPOLITANO.-** Distrito Metropolitano de Quito,

**EJECÚTESE:**

Dr. Augusto Barrera Guarderas  
**ALCALDE DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**CERTIFICO,** que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Augusto Barrera Guarderas, Alcalde del Distrito Metropolitano de Quito, el  
.- Distrito Metropolitano de Quito,

Abg. Patricia Andrade Baroja  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO**

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### CONSIDERANDO

- Que**, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes:
- “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cationales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
  - i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes.....*
  - k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...*
- Que**, el artículo 397 “Principio de Tipicidad” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que *“constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley y en la normativa del gobierno autónomo descentralizado respectivo...”*.
- Que**, el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *“Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales”*.
- Que**, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad,

desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,

**Que**, es necesario que los solares no edificados cuenten con cerramientos en para garantizar la seguridad y la protección a las personas, para evitar la proliferación de vectores de enfermedades y para prevenir la contaminación ambiental..

**En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,**

**EXPIDE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo... (4).- **Objeto.**- El objeto de la presente ordenanza es establecer el régimen administrativo de construcción de cerramientos de solares urbanos no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

**Artículo... .- Procedimiento.**

El procedimiento para la construcción de cerramientos en solares no edificados, se someterá al siguiente procedimiento.

*El órgano competente de la AM de Control, conjuntamente con*  
Registro.- Las Administraciones Zonales levantarán un registro de los ~~solares no edificados~~ *no edificados y* en coordinación con la Dirección de Catastros, por medio de inspecciones de campo. *sin cerramiento, al constatar la impropiedad de construir*

En el registro se incluirán los solares sobre los cuales se hayan dado quejas o presentado denuncias de no contar con cerramiento. *Para este objeto, las Administraciones Zonales deberán efectuar las inspecciones y constataciones para verificar la información receptada. previa las*

Notificación.- Las Administraciones Zonales remitirán el registro a la Agencia Metropolitana de Control, la cual otorgará un plazo de noventa

*el cerramiento de solares, (1)*

días, a través de una notificación pública, la obligación de proceder a la construcción inmediata de cerramientos de los solares no edificados.

Verificación de cumplimiento.- Cumplidos los 90 días plazo de la notificación, se verificará el cumplimiento de la obligación de construir los cerramientos en solares no edificados. En caso de incumplimiento, la Agencia Metropolitana de Control a través de sus inspectores emitirá una orden de construcción por cada lote en el que no se haya acatado esta disposición, orden que se dirigirá a la Administración Zonal correspondiente.

Priorización y Construcción de Cerramientos por parte del Municipio Metropolitano.- Una vez recibidas las órdenes de construcción, las Administraciones Zonales definirán los sectores prioritarios de sus circunscripciones en los que se procederá a la construcción de los cerramientos. Para este propósito y de acuerdo a las prioridades establecidas, las Administraciones Zonales elaborarán los cronogramas para la ejecución de las obras, los cuales serán puestos en conocimiento de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Recuperación de Costos y Sanciones.- Los costos de la construcción del cerramiento del solar no edificado se cobrarán en el siguiente ejercicio fiscal y conjuntamente con la correspondiente emisión de los títulos de crédito del impuesto predial. Se incluirán además la multa por el incumplimiento y los intereses legales.

*¿recargo?*

Para el cálculo del costo de la construcción de los cerramientos, se considerarán los valores por concepto de costos directos e indirectos en que hubiere incurrido el municipio.

#### **Artículo... .- Características de los cerramientos.**

Tanto los propietarios de los lotes no edificados, como las Administraciones Zonales construirán los cerramientos con sujeción a las directrices que al respecto dicte la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda. Estas directrices definirán los materiales permitidos y las características constructivas que aseguren la estabilidad de los cerramientos y su duración. Además deberán asegurar que su presentación formal no constituya una afectación al paisaje urbano.

#### **Disposición final**

PRIMERA.- Encárguese a la Agencia Metropolitana de Control del cumplimiento de la presente ordenanza

el plazo de 30 días luego de expedida esta Ordenanza.

SEGUNDA.- Encárguese a las Administraciones Zonales de la ejecución de las obras de la presente ordenanza en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control y la Dirección de Catastros..

TERCERA.- Encárguese a la Dirección Financiera emitir el procedimiento para el cumplimiento de cobro de la presente ordenanza en cumplimiento con la Agencia Metropolitana de Control y la EPMMOP.

CUARTA.- Encárguese a la Secretaría de Territorio, la elaboración de las directrices para la construcción de cerramientos en solares no edificados, en el plazo de 30 días luego de expedida esta Ordenanza.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

#### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los (fecha).....

SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE  
Dr. Augusto Barrera Guarderas

## ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

texto : 2/mayo/11  
C. Córdova,

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

### CONSIDERANDO

- Que**, de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes:  
*“a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;  
i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes.....  
k) Regular, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...”*
- Que**, el artículo 397 “Principio de Tipicidad” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que *“constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley y en la normativa del gobierno autónomo descentralizado respectivo...”*.
- Que**, el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *“Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales”*.
- Que**, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,
- Que**, es necesario que los solares no edificados cuenten con cerramientos en para garantizar la seguridad y la protección a las personas, para evitar la proliferación de vectores de enfermedades y para prevenir la contaminación ambiental.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,



**EXPIDE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**TÍTULO...**

**DE LA CONSTRUCCIÓN EN INMUBELES NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo... (1).- **Objeto.**- El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de construcción de inmuebles no edificados en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (2).- **Inmuebles no edificados en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.-**

1. Lo inmuebles no edificaciones existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, estarán sujetos a lo dispuesto en el Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sección segunda.

Artículo... (3).- **Multas.**- Lo inmuebles no edificaciones existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, que no se hayan construido según lo dispuesto en el Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sección segunda, serán sujetos de multa de forma inmediata posterior a su notificación.

**DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTE EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo... (4).- **Objeto.**- El objeto de la presente ordenanza es el de establecer el régimen administrativo de construcción de cerramientos de solares urbanos no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (5).- **Procedimiento.**- el procedimiento se establece de acuerdo a lo siguiente:

**Notificación.**- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Agencia Metropolitana de Control, después de realizada la inspección, otorgará la un plazo de noventa días. notificación de construcción inmediata del cerramiento del solar no edificado, que tendrá

**Verificación de cumplimiento.**- Cumplidos los 90 días plazo de la notificación, se verificará el cumplimiento de la construcción del cerramiento del solar no edificado.

En caso de no haber cumplido con la construcción del cerramiento del solar no edificado, la Agencia Metropolitana de Control a través de sus inspectores emitirá la orden de construcción del cerramiento del solar no edificado para ser construido por la EPMMOP de manera inmediata.

Los costos de la construcción del cerramiento del solar no edificado se cobrará vía impuesto predial con un recargo adicional del 5% del costo de la obra por no haber cumplido con la disposición.

### **Disposición final**

**PRIMERA.**- Encárguese a la Agencia Metropolitana de Control del cumplimiento de la presente ordenanza

**SEGUNDA.**- Encárguese a la EPMMOP de la ejecución de las obras de la presente ordenanza en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control.

**TERCERA.**- Encárguese a la Dirección Financiera emitir el procedimiento para el cumplimiento de cobro de la presente ordenanza en cumplimiento con la Agencia Metropolitana de Control y la EPMMOP.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los (fecha).....

SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE  
Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO



Secretaría  
**General del  
Concejo**

Informe N° IC-O-2011-162

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
-EJE TERRITORIAL-**

ORDENANZA	FECHA	SUMILLA
APROBADO		
NEGADO		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

**1.- ANTECEDENTES:**

En sesión ordinaria realizada el 11 de abril de 2011, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, conoció el proyecto de Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de la Construcción de Cerramientos de Solares Urbanos No Edificados existentes en el Distrito Metropolitano de Quito.

**2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:**

La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, en sesión ordinaria de 11 de abril de 2011, con fundamento en el artículo 57 literales a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo Metropolitano conozca en primer debate el proyecto de Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de la Construcción

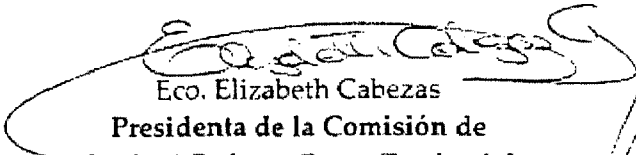


**Secretaría  
General del  
Concejo**

de Cerramientos de Solares Urbanos No Edificados existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, cuyo texto se adjunta.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,



**Eco. Elizabeth Cabezas  
Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial**



**Dr. Fabricio Villamar  
Concejal Metropolitano**



**Sr. Marco Ponce  
Concejal Metropolitano**

Adjunto expediente y proyecto de ordenanza.  
Diego X. Almeida C.

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos informes:

### CONSIDERANDO

- Que** el artículo 246 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes:  
*“... y promover la construcción de viviendas de interés social y garantizar el acceso a la vivienda de interés social de la población en condición de vulnerabilidad;”*
- Que** el artículo 247 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes:  
*“... promover la construcción de viviendas de interés social y garantizar el acceso a la vivienda de interés social de la población en condición de vulnerabilidad;”*
- Que** el artículo 387 “Principio de Tipicidad” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que: *“... el cobro de impuestos y tasas se realiza de manera automática en virtud de la ley, de acuerdo a la legislación que establece el impuesto y la tasa...”*
- Que** el artículo 308 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que se establece un recargo anual del dos por mil a los inmuebles no edificados.
- Que** el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito dispone que le corresponde especialmente al Concejo Metropolitano de Quito: *“... promover la construcción de viviendas de interés social y garantizar el acceso a la vivienda de interés social de la población en condición de vulnerabilidad...”*
- Que** el Consejo Municipal del Distrito Metropolitano de Quito cuenta con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad rendido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, descentralización, coordinación, planificación, transparencia y evaluación.
- Que** es necesario el saneamiento de los sistemas edificados en cumplimiento de la legislación de las personas.

U

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE:

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTES, EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**TITULO...**

**DE LA CONSTRUCCIÓN EN INMUEBLES NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo... 1º. **Objeto.** El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de construcción de inmuebles no edificados en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... 2º. **Inmuebles no edificados en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.**

1. Los inmuebles no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito estarán sujetos a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sección segunda.

Artículo... 3º. **Multas.** Los inmuebles no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, que no se hayan construido según lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sección segunda, serán sujetos de multa de forma inmediata por incumplimiento.

**TITULO...**  
**DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS  
NO EDIFICADOS EXISTENTE EN EL DISTRITO METROPOLITANO  
DE QUITO**

Artículo 1.- **Objeto.** El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de construcción de cerramientos de solares urbanos no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo 2.- **Procedimiento.** El procedimiento se establece de acuerdo a lo siguiente:

**Notificación.** El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Agencia Metropolitana de Control, después de realizada la inspección on-site, le notificará la construcción inmediata del cerramiento del solar no edificado, que tendrá un plazo de noventa días.

**Verificación de cumplimiento.** Cumplidos los 90 días plazo de la notificación, se verificará el cumplimiento de la construcción del cerramiento del solar no edificado.

En caso de no haber cumplido con la construcción del cerramiento del solar no edificado, la Agencia Metropolitana de Control a través de sus inspectores emitirá la orden de construcción del cerramiento del solar no edificado, para ser ejecutado por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obra Pública EPMMOP, de manera inmediata.

Los costos de la construcción del cerramiento del solar no edificado, se estiman vía muestra y resulta con un monto porcentual del 5% del costo de la obra por no haber cumplido con la disposición.

**Disposición final**

**PRIMERA.** Encarguese a la Agencia Metropolitana de Control del cumplimiento de la presente Ordenanza.

**SEGUNDA.** Encarguese a la EPMMOP de la ejecución de las obras de la presente Ordenanza en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control.

**TERCERA.** Encarguese a la Dirección Metropolitana Financiera emitir el procedimiento para el cumplimiento de costos de la presente ordenanza en cumplimiento de la Agencia Metropolitana de Control y la EPMMOP.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.





## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS PARA LA ORDENANZA DE CERRAMIENTO DE SOLARES NO EDIFICADOS

De conformidad al Art. 375 de la Constitución Política de la República señala: "Para hacer efectivo el derecho a la Vivienda, al Hábitat y a la conservación del ambiente, las Municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la Ley..... "

1.- Retraso en el Desarrollo de los Barrios en las obras de infraestructura ya que los dueños de estos lotes o terrenos los dejan abandonado, y los demás moradores se ven limitados a ser beneficiarios por las obras del Municipio.

2.- El descuido en estas tierras, la crecida de pastos, y el descuido de ciertos que hacen de estos un botadero de basura que acompañado de lluvias, son las causa principales de que aparezcan plagas e infecciones para la salud.

3.- Estos sirven también de guarida para los delincuentes.

4.- El abandono de estos predios también son causa de que hayan Traficantes de Tierras pues muchas de estas propiedades son de migrantes que dejan hipotecado o dejan a terceras personas que se aprovechan para estafar a la gente humilde.

5.- Esto también provoca asentamientos ilegales aumentando la miseria y construcciones en muy mal estado, que a la larga se verían afectados por deslizamientos u otro desastre natural y la responsabilidad directa sería para el Municipio por omitir las acciones correspondientes.



**Secretaría  
General del  
Concejo**

**SG 1695**

**18 ABR 2011**

**Economista  
Elizabeth Cabezas  
Presidenta de la Comisión de  
Suelo y Ordenamiento Territorial  
Presente**

De mi consideración:

Por medio de la presente, y una vez que se discutió en primer debate el proyecto de ordenanza metropolitana que establece el Régimen Administrativo de la construcción de cerramientos de solares urbanos no edificados existentes en el Distrito Metropolitano de Quito, adjunto encontrará, para su inclusión o no en el documento final, las observaciones recogidas al referido proyecto de ordenanza.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

**Abg. José Luis Arcos  
Secretario General del Concejo Metropolitano (E)**



**Secretaría  
General del  
Concejo**

**OBSERVACIONES RECOGIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE  
ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN  
ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS DE  
SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO  
METROPOLITANO DE QUITO**

1. En el artículo 2, se sugiere hacer referencia en forma explícita al artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.
2. En el artículo 3, existe un error de transcripción, pues se dice "los inmuebles no edificados", cuando debería ser "los inmuebles edificados".
3. En artículo 5, referente al procedimiento, se sugiere que se cambie la redacción por la siguiente: "El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Agencia Metropolitana de Control, después de realizada la inspección, notificará al titular del bien inmueble, disponiéndole la construcción inmediata del cerramiento del solar no edificado y otorgándole un plazo de 90 días a partir de la entrega de la notificación".
4. En el último inciso del mismo artículo 5, luego de la palabra "5%" se sugiere cambiar el término "costo de la obra", por "valor de la obra".

X no procede.

X no procede.

Abril 2011.  
JLA

## EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

### CONSIDERANDO

- Que,** de conformidad con el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, es competencia exclusiva de la municipalidad, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, las siguientes:
- “a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
  - i) Impleme, prevenir y controlar la contaminación ambiental en el territorio cantonal de manera articulada con las políticas ambientales nacionales...*
  - o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres”;*
- Que,** el artículo 397 “Principio de Tipicidad” del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que *“constituyen infracciones administrativas las vulneraciones del ordenamiento jurídico tipificadas como tales en la ley y en la normativa del gobierno autónomo descentralizado respectivo...”*.
- Que,** el artículo 507 del del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescribe que se establece un recargo anual del dos por mil a los inmuebles no edificados;
- Que,** el numeral 4 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito, dispone que le corresponde especialmente, al Concejo Metropolitano: *“Dictar las ordenanzas necesarias para establecer el régimen de sanciones administrativas aplicables al personal de la propia administración y de multas a los ciudadanos, en caso de infracciones a las normas distritales”*.
- Que,** corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación; y,
- Que,** es necesario los cerramientos de los solares no edificados en cumplimiento de la seguridad de las personas;

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 57, letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

**EXPIDE:**

**ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

**TÍTULO...**

**DE LA CONSTRUCCIÓN EN INMUBELES NO EDIFICADOS EXISTENTES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo... (1).- **Objeto.**- El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de construcción de inmuebles no edificados en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (2).- **Inmuebles no edificados en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.**-

1. Los inmuebles no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, estarán sujetos a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), sección segunda.

Artículo... (3).- **Multas.**- Lo inmuebles no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, que no se hayan construido según lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sección segunda, serán sujetos de multa de forma inmediata posterior a su notificación.

**TÍTULO...**  
**DE LA CONSTRUCCION DE CERRAMIENTOS DE SOLARES URBANOS  
NO EDIFICADOS EXISTENTE EN EL DISTRITO METROPOLITANO  
DE QUITO**

Artículo... (4).- **Objeto.**- El presente Título tiene como objeto establecer el régimen administrativo de construcción de cerramientos de solares urbanos no edificados existentes en el área urbana del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (5).- **Procedimiento.**- el procedimiento se establece de acuerdo a lo siguiente:

**Notificación.**- El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito a través de la Agencia Metropolitana de Control, después de realizada la inspección, otorgará la notificación de construcción inmediata del cerramiento del solar no edificado, que tendrá un plazo de noventa días.

**Verificación de cumplimiento.**- Cumplidos los 90 días plazo de la notificación, se verificará el cumplimiento de la construcción del cerramiento del solar no edificado.

En caso de no haber cumplido con la construcción del cerramiento del solar no edificado, la Agencia Metropolitana de Control a través de sus inspectores emitirá la orden de construcción del cerramiento del solar no edificado para ser construido por la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obra Pública EPMMOP de manera inmediata.

Los costos de la construcción del cerramiento del solar no edificado se cobrará vía impuesto predial con un recargo adicional del 5% del costo de la obra por no haber cumplido con la disposición.

**Disposición final**

**PRIMERA.**- Encárguese a la Agencia Metropolitana de Control del cumplimiento de la presente Ordenanza

**SEGUNDA.**- Encárguese a la EPMMOP de la ejecución de las obras de la presente Ordenanza en coordinación con la Agencia Metropolitana de Control.

**TERCERA.**- Encárguese a la Dirección Metropolitana Financiera emitir el procedimiento para el cumplimiento de cobro de la presente ordenanza en cumplimiento con la Agencia Metropolitana de Control y la EPMMOP.

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a  
(fecha)

#### CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los (fecha).....

SECRETARIA GENERAL DEL  
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO  
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE  
Dr. Augusto Barrera Guarderas

ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO